

審議状況

1 開 会 14:30 司会〈都市計画課長〉

〈司会〉会議の成立を報告

委員の交代の報告

公開・非公開の報告、承認

議案書（2頁）により第22回都市計画審議会の議決事項を報告

2 会長あいさつ

3 議事

○議案第1号 東近江市立地適正化計画の策定について（諮問）

〈委員〉コンパクトシティについて、ただ単にコンパクトにまとめるのではなく、多極ネットワーク型でつないでいこうとしておられるのですね。市の考え方の中に、公共交通ネットワークを維持することで集落を中心とした地域のコミュニティや生活を維持するとなっています。ネットワークを充実させて、特徴のある形態へもっていこうとしているわけですが、今の公共交通ネットワークは、充実しているとは思えないのですが。

〈事務局〉立地適正化計画自体につきましては、コンパクト+ネットワークということで、まちを集約するという考え方ではなくて、車に依存しない、だれもが公共交通が利用できるような状況が非常に望ましいという考え方です。広大な市域を有する市は、鉄道、路線バスで全てを網羅しているわけではございません。それを補完するという意味では、独自でコミュニティバスであるとか、デマンド型タクシーのちょっとタクシーを運行しています。これと連携する中で、できる限り市域全域を網羅し地域拠点を結び、そして、地域拠点と都市拠点を結んでいくというような考えをしているところです。

また、当然、維持だけではだめだと思っています。計画の中でも路線バスやコミュニティバスの運行形態を再検討していく必要がある。それによって、将来、居住誘導区域、都市機能誘導区域の再編も考えていかなければならないと思っています。東近江市は自動車依存率が高く近畿で11番です。このことは、公共交通が脆弱ということの裏返しになると思いますので、今後もっと検討していかなければならないと思っております。

〈委員〉今回の目標値の居住誘導区域について、人口密度をヘクタール当たり40人ですが、この4拠点を見ますと八日市と能登川については現在40人を超えておりますが、蒲生と五個荘についてはいずれも人口密度が低い。市の考え方としては、五個荘、蒲生を少し高めていくという発想なのか、八日市、能登川にさらに人口誘導を図っていくのかという考えか、どうやって全体でヘクタール40人を達成しようと考えているのですか。

〈事務局〉最終の目標値ですが、ヘクタール当たり40人については居住誘導区域全域です。ここでは八日市であるとか地区毎に区分はしておりません。現状の数値を示していますので、それを維持していこうというものです。これは、施策の中で都市機能誘導区域、居住誘導区域の施策を進めていくことにより、数値が達成できるよう進めていきたいと考えています。

実は居住誘導区域を設定するのに1番苦慮した点です。五個荘、蒲生をどのようにしていくか。蒲生につきましては区画整理が既にできてあるが未利用地の部分が多い。そういったところを居

第23回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 平成29年2月24日(金) 14時30分～17時

開催場所 東近江市役所 本館302会議室

委員定数 15人

出席委員 15人

(委員) 森川 稔 中西 長嗣 石井 良一 岡井 有佳 竹中 喜彦
野田 敬治 高村 潔 岡田 史枝 西崎 彰 西澤 由男
西澤 善三 嶋寺 源一 今堀 豊 福永 忠昭 平田 幸雄

出席者

(事務局) 都市整備部理事 藤島 銀二
都市整備部次長 上田 信一郎
都市計画課 課長 西村 和恭
参事 仲谷 隆彦
主幹 五十子 又一
都市計画・公園係 西澤 洋樹

傍聴人 なし

議 事

議案第1号 東近江市立地適正化計画の策定について(諮問)

議案第2号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について(諮問)

議案第3号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて(諮問)

住誘導区域にして居住誘導を図っていこうとするものです。国勢調査の結果をみると、東近江市の中で人口が増えているのは八日市だけなのです。あとの地区は全て人口が減っているという現状です。したがって、今後も八日市を中心に人口を増やしていければという点、併せて能登川は新快速が停まるJR駅がありますので、その特性を生かして居住の誘導を図っていきたいと思っております。

〈委員〉概要版に国内の動きとありますが、都市再生特別措置法が改正されて云々とありますが、先ほど説明がありましたように、これからは人口減といたしますか、少子高齢化が進んでいって人口減になりますよと。ですから人口が減ったときのためのコンパクトなまちづくりを目指しましょうよっていうふうな理解でいいのか。この計画はそれを前提とした計画ということで理解してよいのですか。

〈事務局〉はい、立地適正化計画は、たとえ人口が減少して、仮に9万7千人になったとしても、今あるまちの機能を維持していこうという目的を持っています。人口が確実に減るとわかっていますので、そこに対する施策を講じていくためにも最低限今ある機能を維持していくというものです。

現在の11万人の人口をいかに維持していくかという計画ではなく、たとえ20年30年後、9万人になっても9万人の人が便利に暮らしやすいまちをつくらせていこうという計画と考えていただければわかりやすいのかなと思います。

〈委員〉ということは、都市計画上の立地適正化計画はこのようになっていますが、一方ではまた別の施策の中で人口増を図ろうと、市では別に計画をされておられるということでもいいのですか。人口増の計画も立てておられるわけですから、それが実現してどんどん人口が増加したら、これはまた修正していかなければならないということになるわけですね。

〈事務局〉そういうことにはなりますが、もう日本全体の人口が減っていますので、極めて可能性が低いとは思いますが。人口が仮に増えても減っても、例えば先ほど言いましたように、バス路線も変わりましたら、当然便利なところが変わっていきますので、そういうときには居住誘導区域なりも変更しなければならぬというように考えていますし、逆にこの計画をもとにバス路線の見直しを考えていかなければならないと思っています。

〈委員〉商業中心性指標というのはどのような計算で出すのですか。

〈事務局〉年間商品販売額を人口で割ります。年間商品販売額を人口で割ると、1人当たりの年間商品販売額が出ます。滋賀県の額を1として、1を切っているところについては、隣の町とかで買い物されていると。1を超えている町については、近隣の町から買い物にいられているというような数値ですので、市は将来1をめざし、自己完結ができるまちにしていきたいということで目標値にしているわけです。

〈委員〉わかりました。まちづくりの方針の中の都市構造ということで、自然環境や地形により分節した特色ある都市構造というのはわかるのですが、美しい風景、個性ある歴史文化を未来へ継承しますというこの言葉と構造等はちょっと違和感があるのですがこれも構造なのですか。

〈事務局〉自然環境や地形により分節されたというのは、里山とか、独立山塊や河川とかもございします。そういう都市の構造を形成している山や川を守るということは、美しい風景なり個性ある歴史文化にもつながりますので、そういったもの全てを未来に継承していきたいということで、都市構造の中に入れていきます。

〈委員〉都市の構造とは形あるもののようにイメージするのですが、美しい風景、個性ある歴史文化と都市構造が私は結びつきにくいものですから、理解しにくいということだけ申し上げておきます。それから立地適正化計画の目的の2行目に蒲生野地域っていうことが出てくるのですが、蒲生地区は使うのですが蒲生野地域とはあまり使わない。これは何か意味があるのですか。

〈事務局〉平成22年に策定した都市計画マスタープランと関連しており、6つの地域につきましては、その中で、地域分けをした名称です。五個荘、能登川も織地域はしていますし、合併しまして蒲生と平田につきましては、よく似た自然環境ですし、都市構造もよく似ているところがありますので、まとめて蒲生野地域と名称をつけたわけです。

〈委員〉蒲生野は、旧の蒲生町の地区と平田も含んでの地域が蒲生野地域ということなのですか。

〈事務局〉蒲生野地域は蒲生、そして平田、市辺地域を合わせて蒲生野地域ということです。

〈委員〉施策の中に、赤ちゃんの駅推進ということが出てくるのですけれど、赤ちゃんの駅というのはどういうものなのですか。

〈事務局〉妊婦さんであるとか子育ての方が駅を利用した際に、例えば授乳施設であるとか子ども連れでトイレに入るとか、ユニバーサルデザインといいますか、できていないところも多々ありますので、そういう部分についてはやはり子育てをされている方でも利用できるような状況を作っていきたい、そういう目的がありますので書いているところです。

〈委員〉具体的には例えば八日市駅とかはまだまだ不十分だと、そういう現状なのですね。

〈事務局〉乳幼児を抱える保護者が気軽に外出し、買い物などを楽しめるよう授乳やおむつ交換等ができる施設をとというようなところです。

〈委員〉計画の目標年次は2040年、平成52年と書いていますよね。ここでの目標は、そこまですではなく5年ぐらいの目標値ということで書かれているわけですか。

〈事務局〉計画は、おおむね20年後の都市の姿を展望することということで考えているところです。20年後と言いますと2036年ですので、5年ごとに見直しして評価をしていくということも含め2040年ということで設定をしているところです。

〈委員〉2040年の目標値はないのですね。現状値は平成27年度で目標値は平成31年度、5年先ですよ。

〈事務局〉公共交通の維持活用に関する目標につきましては、立地適正化計画だけで目標値を設定しているのではなく、例えば中心市街地活性化基本計画がございます。都市機能誘導区域の設定におきまして、八日市のエリアが中心市街地活性化基本計画と連動していますので、こちらの数値については中心市街地活性化基本計画で上げている数値をそのまま引用しています。

〈委員〉例えば居住誘導区域の人口密度がありますが、39.9人ですが、それを0.1に増やしていくのが目標と読めるわけです。40.0ですから何となく目標値が低い気がするのですが、また八日市駅周辺商店街の平均一日当たりの平均歩行者数は現状2,792人で、32年度には2,900人を目標にしますと少ないのですけれど、これぐらいの効果しかないのかなっていう印象です。あとの数値も能登川駅の乗客数が6,955人、30年は7,000人と45人増えるということですよ。この数字見ると、少ないように思うのですが。

〈事務局〉八日市都市拠点の都市機能誘導区域の人口密度は36.6で、中心部の人口が非常に少ない状況です。そういうことも勘案し、40人という設定については現状の数値を最低限維持していきたいというようなことから設定しております。現状と目標値が大きく乖離いたしますと、

やはり計画の整合がとれなくなるので、過大な目標値を設定しているわけではないと考えています。

〈委員〉理解がしにくいのですが、人口密度だけでいえば、国勢調査の結果で現状値39.9人が40.0人というふうになるのですが、結果、これをどこの部分を言っているのか。今の説明だと居住誘導地域の人口密度なのですか。

〈事務局〉居住誘導区域の人口密度となります。現状、五個荘、蒲生の人口密度は30も切るような値ですし、今後、人口は必ず減っていきますので、この0.1しか増えていませんが、それは容易なことではない数字だと思っております。それと、保健センターとか八日市の歩行者数の数値については、この計画をもちまして、国の補助制度を活用する計画がありますので、そういった計画と整合を図るためには、過大な数字は上げられないということで現実に即したような数字になっています。

〈委員〉課題といいますかあまり大きくすると、その申請に何かの影響があるのですか。

〈事務局〉現在計画を立てたときには、やはり計画を立てっ放しではなくて、5年ごとの進捗管理であるとかそういうものがどの計画においても必要となっています。その際に乖離があるということは、市の過大な見積もりがあったということにもなります。

〈委員〉分母が縮小していく中で、同じ数値をキープするということは大変なことというか、おそらくここに書いてあること自体がかなり困難な数字だと思います。なおかつ、今も言われましたように、国に申請して補助対象になっていくということは、結果を検証していかなければならないということの前提に立つと、余り希望ばかり書けないかなという感じです。現実問題としては、この目標値は難しいのではないのかなと実感しています。

〈委員〉申請する場合、普通は多めに書いて、夢を膨らませるような申請が多いと思うのですが、かなり抑えぎみに膨らましてこの程度というものですね。

〈委員〉結果にとらわれないのであれば、なるべくいい数字を書いた方が承認を得やすいでしょうが、定期的に検証されるという前提に立つと、やっぱり慎重になるということですね。

〈事務局〉この計画は夢のある計画ではないということです。スマートシュリンクという言葉があるのですが、賢く、どのように縮小していくかという計画だと思っていただければと思います。

〈委員〉今の議論にも関係するのですが、居住の誘導に関する施策があるのですが、いろいろ列記してあるのですが、本当にこの施策だけで居住の誘導につながるかなと、ちょっと疑問に思います。ここに挙げられた施策は、市街化区域全域に対して対象にしているのかと思うのですが、今後はやはり居住誘導を図るということで、この目標値を実現させるために、既存の施策については居住区域には適用しないということ、明確にしておいた方がいいと思うのです。それと、今後検討していく施策については、効果が発揮できるようなメニューだと思うのですが、今後検討が必要ということで、やるのかやらないのかわからないということに思えますので、市がどこまで検討しているかわかりませんが、これを施策として位置づけて、居住誘導区域で実現させるくらいの裏づけがないと。先ほど申したように低い地域がありますので、達成は本当に困難だと思うのでその辺の気合いを、ちょっと見せてほしいなというふうに思います。

〈事務局〉非常に厳しいご意見だというふうには考えております。計画は強制的な集約ということではなく緩やかに誘導していくということがございまして、今現在も、例えば居住誘導区域に誘導するのに、特別インセンティブをつけて誘導するというところまで施策が煮詰まっている部分

はありません。ただし、庁内の関係部局において、やはり将来、人口減少というのはわかりきった話でございますので、そういう部分についてのインセンティブをつける中で居住の誘導が図れるように、関係課と協議していきたいと考えているところです。

〈委員〉居住区域は市街化区域ですから、当然そこでいろんな新築なりしてもらうことは構わないし、今まで通り住んでももらうことは、これからもできるわけですが、コンパクトを実現にして、中心市街地のにぎわいを作るということであれば、居住区域については税金の投入をしないということで、できるだけ今後、改修費の一部を補助するのであれば、せっかく区域分けしたわけですから、居住誘導区域においてのみするとかを、この計画で明確にした方が私はいいと思います。

〈事務局〉おっしゃることはよくわかっております。空家等の改修、定住移住促進に対する補助制度がありますが、居住区域にはその制度を適用しないというところまでは言えないのですが、要は居住誘導区域をマックスに補助金率を変えていくとかのインセンティブを持たせるなどを想定し、協議していきたいと考えています。

〈委員〉居住誘導区域の話になっていますけれど、都市機能誘導区域も当然、都市施設に加えて人口も誘導していいと思いますので、都市機能誘導区域と居住誘導区域に何らかの誘導施策をとっていただきたいということと、委員が言われましたように都市機能誘導区域、居住誘導区域に住む人に対しては何か税金を安くするとかっていうようなことは一つの方策なのかなというふうな気がいたします。特に東近江市の場合、人口密度が非常におもしろい。おもしろいと言うとちょっと言い方が悪いのですが、本来の中心部の人口密度が高くて外側が薄いついてというのが本来あるべき姿なのですが、都市機能誘導区域、居住誘導区域、居住区域の人口密度を見ていくと、中心の方がかなり薄くなっているの、既にすごくおかしな状況になっているわけですので、なるべくそれをもとに本来の姿に戻すような誘導施策っていうのを積極的にとっていただきたいというふうに思います。

〈委員〉施策についての事業がたくさん掲げられております。都市機能誘導区域の誘導施策ですが、大変な事業が掲げられております。これらの実施につきましても、相当多額な経費が要すると思うのですが、事業実施につきましても、どのような形で実施されるのか。例えば都市計画道路につきましても、現在の街路工事については、1路線でも大分時間がかかっている状態です。そういう中におきまして、これだけの事業をやっていくとするならば大変なことだと思うんですけども、どのような計画なり、また担当部局の事業等の関連性といいますか、その点お聞きしたいと思います。

〈事務局〉都市機能誘導施設の整備がございます。八日市の都市機能誘導区域は中心市街地活性化基本計画を策定中で、その中の誘導施策です。中心市街地活性化計画が策定されましたならば、それと合せながらやっていきたいというふうに考えています。都市計画道路の整備についてですが、これは能登川の駅前でありまして、八日市駅前等につきましても施策として掲げています。道路整備をする部分しない部分というのは、先に都市計画道路の見直し等も行っておりまして、すべての道路をするというようなものではなく、時代とともに、必要な道路、必要でない道路というものを整理して進めていきたいと考えているところです。

〈委員〉住宅の誘導に関する施策でございますけれども、公営住宅の建てかえ、大森団地におきましては、今までの建物を壊してやり変えておられますけれども、今年度は継続してされるのか。

〈事務局〉大森団地につきましては、県営と市営共同で継続して整備されていきます。

〈委員〉この事業全部やるのにどれぐらい費用がかかって、国からどれぐらい補助がもらえるというのはい算出されているのですか。

〈事務局〉金額等については積算しておりません。

〈委員〉そうすると国は何パーセントぐらい補助を出してくれるとかのルールがあるのですか。

〈事務局〉事業の中身にもよります。都市機能誘導施設で国に認めていただいた計画、都市再生整備計画等には個別に補助金がついてきます。なお、この立地適正化計画策定の都市機能誘導区域内の事業においては、通常分+5%の上乗せがあつて、通常よりは重点事業として位置づけられる予定になっています。

〈委員〉ということは、予算措置がもちろんされてないわけですから、20年かけて目標値に達するようにしようということなのではないでしょうか。毎年相当の予算措置を講じられて20年間続けていくということなのですか。

〈事務局〉具体的な事業で申しますと、現在この計画の施策の一つといたしまして、子育て支援施策すくすく東近江事業というものがございます。こちらの方につきましては具体的に計画化されたもので、立地適正化計画との関連をする中で、通常分+5%の上乗せを受け整備していく事業であります。事業が具体化した時点で立地適正化計画との整合であるとか、国も限られた財源の中の話になってまいりますので、その都度協議によって、いただけるもの、いただけないものという判断がされるのかなと考えています。

〈委員〉将来的には人口減によって税収が減るっていう話もありましたし、予算が立たないというか、お金がないからできないという事態も十分に考えられるということではないのですか。

〈事務局〉それは十分あり得る話だと思います。この計画を立てる目的の一つには、先ほども説明いたしましたけれど、国の有利な財源の確保というのがあります。それが本来の目的であつてはだめだというふうには考えていますが、そういう部分があるのも確かのところでは。

〈委員〉お金がないとなかなか実現が難しいので心配になってきたのですけれども、それを実現しなかったら絵に描いた餅になってしまいそうな気がするのですが、そういうことがないように、よろしくお願ひしたいということですか。

〈委員〉立地適正化計画で、市街地の見直しということに最後は踏み込む可能性もあるのですか。

〈事務局〉市街化区域と調整区域のいわゆる線引きの見直しの件でございますが、この計画とは全く相反することですので、この計画においては一切触れていないというのが現状です。市街化区域の編入につきましては住居系、商業系、工業系とございますので、市の土地利用をどのように考えていくかということは、この計画とは別に考えていくべきことだと思つています。

〈会長〉大変活発な議論をいただきありがとうございます。この計画については審議会として適当とする内容として答申するかどうかを挙手で採決させていただきますけれども、意見の中で、特に居住誘導施策に関してのご意見があつたことも都市機能誘導区域についても、もう少し誘導施策を明確にしてほしい、強く打ち出してほしいというようなご意見があつたかと思つていますが、そのことは審議会の意見としてつけ加えておいてもよいかと思つていますがいかがでしょうか。それを付与するという条件のもとに、挙手でお願ひしたい。そしてもう1点、ドーナツ化現象ですか。中心部は人口密度が低くて周りが高い。だからそれは本来おかしいのではないかという。確かに大都会だとよくある話ですけど、八日市の都市でそうなっているというのは、駅周辺の人口が

減っているというのはどうかというご意見だと思います。都市機能誘導区域への居住の誘導あるいは居住誘導区域への居住の誘導施策をもう少し明確に、市としての覚悟を示してほしいというようなご意見もありました。そういうことを踏まえて少し意見を付与するということを条件にしたいというふうに思っています。そのもとでこの内容を適当として答申するということについて、賛成かどうか挙手をお願いしてよろしいでしょうか。

〈委員〉居住にせよ都市機能にせよ誘導施策を有効な誘導政策というものが、例えば税制でありますとか、建ぺい率、云々の緩和であるとかということが、うまく機能して中心市街地に集中するのは、私個人的には難しい問題かなと思います。といいますのは、中心市街地活性化基本計画を全国のいろんなところがやっていますけども、富山市がうまくいっているらしいです。ところがその富山市でさえ目標数値が達成できない。どこの市も達成できてないのが現状です。中心市街地活性化基本計画を認めたことに対して、会計検査院がその論理がどこか問題があるのではないかといいるところまで議論が進んでいる中で、余り意見として提示することはやぶさかではないですが、誘導政策をとれば、東近江市では活性化、空洞化が防げると言うところまでいくかどうかはわからないけれども、やっぱり少しは何か考えようと言う程度の意見であれば、私はいいですけども。もう少し具体的に税制で何かやれということをはっきりと明文化しなさいというようなレベルまで上げると、市としては持ちこたえられないかなって感じがいたします。意見です。

〈会長〉そういう具体的などころまでこの審議会で議論するということは、とてもできないことですし、ただ市としてそういうことを検討してくださいと、中身は事務局の方にお任せしたいと思うのですが、少しその辺が意見としてあったということだけは、付与して答申したいと思うのですが、そういうことで今言った意見も含めてですが、第1号議案を適当とする内容ということで答申することについて、採決をとります。

審議終了

審議結果 賛成多数で可決

○議案第2号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について
(諮問)

〈委員〉言葉の定義について教えてほしいのですが、この既存集落型の既存集落という定義はどういうものかなど。前回の地区計画でもその市街化区域に近接したところで既存集落的な扱いをされたような覚えがあるのですが、本来集落でいうともう少し中山間地、里山地域において、昔から、ある意味明治から続いているようなところというイメージが本来は集落というようなところとあるのですが、何か拡大解釈をされているような気がするのですが、ちょっとそこを教えてくださいなと思います。

〈事務局〉既存集落という定義は特になくというのが現実です。村組織というのですか、昔からある集落というのが既存集落になるわけですが、既に4、50年前から開発されて、コミュニティを形成しているところも既存の集落という考え方になります。

〈委員〉今の話ですと、すべてが既存集落になって宅地活用継続型も何も区分する意味もない形になるのですが、もう少しはっきりさせた方がいいと思います。いかがでしょうか。

〈事務局〉地区計画の類型については、地区計画の決定事項には含まれていません。地区計画を採

用するか否かの判断するときの基準となるのが類型です。市街化区域隣接型は滋賀県でも東近江市だけです。東近江市の場合は類型を定めるに当たり、市街化区域の隣接したところでスプロールの発生なり、地域の課題解決を図るためには面的な整備をした方がいいという箇所がありましたので、市街化区域隣接型という類型を採用したわけです。前回、小脇町寿地区で地区計画を決定しました。それが、どんどん増えるのではないかという心配でおっしゃっていただいておりますが、今回、市街化区域隣接型に居住誘導区域の隣接と改めました。本来、既存集落型の地区計画をもっと推奨・誘導していきたいとは思いますが、なかなか難しいのが現状です。

〈委員〉誘導区域というところに的を絞ったというところに、立地適正化計画と整合を取ったというところですね。

〈委員〉既存というところを線引きされた時点ということではだめでしょうか。

〈委員〉それだったらよいですね。線引きした時点で既にあったという考え方はいいですね。

〈会長〉これは地区計画の運用基準に入っている言葉ですね。

〈事務局〉その辺はどう取り扱うかの判断になります。

〈委員〉道は大きい方が良いが、幅員6メートルというもので支障は今まであったのか。

〈事務局〉この運用基準をつくる際には県のガイドラインなり、また他市の運用基準なりを参考に庁内でも関係課と調整を図りながら決めたわけなのですが、6メートルを今回6.5メートルの政令で決められた数値にしようというものです。過去に6地区ほど地区計画を決定していますが、全て6.5メートル以上な道路に接続できています。一般の開発においても同じですので、その基準を持って指導しているということでご理解をお願いしたいと思います。

〈委員〉この接道6.5メートルなのですが、地区計画に当たるところだけじゃなくて、進入するとこ全部6.5メートル要るといいますか。

〈事務局〉開発区域内に道路を新設する場合というのが地区計画に該当するところですが、点線の四角で囲まれたところが地区計画の区域であると6.5メートルの道路といいますがそれは前面道路で、いわゆる区域内から接続する道路になるのですが、今は6.5メートルがないという場合ですと6.5メートルある道路までセットバックするというような考え方になります。

〈委員〉全体ということか。

〈事務局〉全体です。接続する道路は全て6.5メートルなければならないというふうになります。

〈委員〉今まで6メートルだったものが全部6.5メートルになるということですね。

〈事務局〉そうです。今まで6メートルで認めてきたものを政令に合わしていくということです。

〈会長〉ほかになれば、これも採決したいと思います。先ほどお聞きした既存集落型の言葉のこと、ご意見もありましたけれども、これは事務局の方で十分心得て運用していただくということで対応していただくようにしたいと思います。そういうことでこの第2号議案について、答申の内容について賛成かどうかを採決をとります。

審議終了

審議結果 全員賛成で可決

○議案第3号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて（諮問）

〈委員〉賃貸するときは地元合意みたいな手続は特に必要ないのでしょうか。

〈事務局〉空家の判定の中で地元自治会から報告を受けた空家について、市が現地調査するということになっておりますので、当然自治会の方にも認識をしていただくということで、賃貸をする方が地元への説明をしていただくと言うことを条件に認めていくこととなります。賃貸に対する要件の三つ目になります。

〈会長〉例えば、空家を借りて社会福祉施設など、ひよっとすると地元はそれは困るという場合、そこら辺がどうなのかなど。

〈委員〉認められるものの中にガソリンスタンド、自動車修理工場というのがあって、認定した空家でガソリンスタンドをやるというものが頭の中に絵が描けない。イメージできない。34条第1号の丸のみは少し乱暴かなと思います。

〈事務局〉おっしゃるとおりだと思います。34条第1号で認められている施設を全てその範囲とっておりますが、委員言われましたように、空家でできる範囲というのは限られてくると思いますので、その辺は精査していきたいと思います。それは条文を変えるわけではございませんので、取扱いの基準の中で考えていければなと思います。

〈会長〉自治会活動に参加協力することということではなくて、自治会が認めますよ、それはいいですよっていう、その辺の手続がどうするのかなっていうことなのですが、例えばガソリンスタンドはダメだったらそういう中でてくるかと思えます。それに限らず、例えば塾って書いていますが、塾はよいとか、そこまで地元協議が必要であるとも思うが。

〈事務局〉その辺につきましては、相談窓口中でなされるだろうと思います。貸し手と借り手がその辺はお話しされるべきものだというように思っています。

〈委員〉ガソリンスタンドのことについてもですが、市街化調整区域の中で沿道サービスは認められていると思います。最近では、セルフサービスのガソリンスタンドが増えて小さな町のガソリンスタンドが開めているところがありますが、大変不便になったという方いたりします。施設を買うまではいかないけれども借りてなら続けてやるよという方がいた時に、現状の施設を使いながらやれるという可能性もひよっとしたらあるかもしれないですね。だから条例を狭くしていくのではなくて、あとは個別のですね、それこそ自治会が認めるか認めないか、近隣がどうするかっていうような判断にお任せするものかなと思います。もう一つは、先ほどの立地適正化計画では居住誘導区域以外はだんだん投資を少なくしていこうというようなことを言われていましたが、既存集落は、傍らで神社も寺もあり、そこにコミュニティがあったら、やっぱり何らか生きていくというか生業を続けていく、あるいはインフラはこれ以上に投資されない、置き去りにされるという可能性もどうやらこの計画を見てもありそうなのですが、そういう場合に可能性としてそういう選択を残しておく方が、現実的であったり、あるいはそれが救いになったりするのかなと思うのですがいかがでしょうか。

〈会長〉立地適正化計画については最初に説明があったとおり、中心市街地というか居住誘導区域はそれで人口を保っていく。ただそれだけではなくて、中山間地域、田園地域も生活や暮らし、コミュニティを維持していく、二面的な立地適正化計画だったという説明があって、全体の人口が減って中々なかなか難しい話だと思うのですが、今のご意見と係る話だと思います。中心市街地に何でもいから、居住誘導区域に何でもいから人口を集めるというのは必ずしもそれだ

けではなくて、その周りの集落コミュニティもしっかりと支えていきたいと思いますという立地適正化計画であるということであれば、今おっしゃった意見みたいに周辺の集落とかのある意味、可能性というか、大事ではないかというご意見だったと思うのですけれども、いかがですかその辺は。委員が最初におっしゃった何でもいいから、誘導地域の都市機能維持の可能性を低めてしまうのではないかというご意見だったかと思います。

〈委員〉これはイエスカノーかっていう議論じゃなくて、徐々に状況見ながら進めた方がよくて、私の意見ですが、最初から余り広げるよりも本来は人口減少に対応するという意味では、おじいさんおばあさんが亡くなって、まだ住めるのに空家になって、そこに都市周辺部の人たち、親戚筋の人たちがそこに住めるようにしてあげるというところぐらいからスタートした方がいいのかなど。もう一つは農業の新しい可能性って私はあると思うので、農業やりたい人たち、東近江の人じゃなくてむしろ市外にいると思うのです。そういった人が農地を借りられるということが非常にその人たちの農業参入にプラスになるので、それは今道がないのですね。それに道を広げられるかなということなので、東近江でしたら、そういう人たちは単なる農業をやるだけじゃなくて、片方で農家レストランやってみたり、農家民宿をやってみたりということをしながらか新しい農業を模索すると思うのです。そういう程度に留めておいて、それ以外はちょっと当面広げないほうがいいのかというのが私の意見ですね。また状況を見ながら、何年後かに見直しをしていって徐々に広げるというのもあるかもしれませんが、当面、今必要とされる東近江のこれからのまちづくりに寄与する部分だけでいいのかというふうに思います。したがってこの商業施設、こんなに広げる必要はないし、これを認めると既存の人たちや既存の市街地にも影響があるなどというふうに思います。

〈委員〉どんどん店舗が広がっていくわけじゃなくって、今いる人たちがコンビニへも行けないという高齢化の集落が現実化してくるだろうと思いますと、それこそ善意をもって日常の食料品とか雑貨を持って販売しに来るよ、という若者がいたりというその可能性もあるわけですから、あまり条例等で狭めないでいいかと思います。それとCCRCというのですか、都会の人たちが引退後、自分が本来住みたかった住環境のところを求めて移り住んでくるというのが、このごろ話題になっていますけれども、そういう受け皿としてのまちを作る場合に、あまり閉めてしまわないでそれこそ東近江だけで考えると減ってくるのですが、流入してくる人口の受け皿を考えることも可能性として残しておく方がいいかと思います。ましてや今、立地適正化計画と並行して、中心市街地の活性化やあるいは企業誘致を進めていますから、余り縮小の方ばかりで一元化してしまうのではなくて、これからは現状に合わせて選択していけるかというようなことも頭に置いておく方が良いかと思うと、余り先に縛りつけない方がよいのではないかなと思います。

〈会長〉この2件についてご意見をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

〈委員〉人口が減っていく中で、コミュニティを維持するための空家活用であって、市街化調整区域では空家活用がなかなか難しい中で、市が空家バンクを始めたからルールを作ろうと、条例化するものですね。今、空家がどれほど市街化調整区域の中で活用されているかということも把握もできてないし、罰則もないわけですから、今後そのような指導がなされていくのかなという心配が一つあるのですけれども、まずこの使い勝手がよくて、東近江に住んで見ようという人が現れてそういう人が住みよいのであればいろんな規制ばかりじゃなくて、やっぱり住みやすい、住んでもらえるということが前提で規制と推進していくことが第1だと思うのです。だから、ま

ずこの街に住んでみたいという人が現れてきたときに、いかに住んでもらえるかという推進的な法解釈をお願いしたいと思います。ただ法律違反という中で、今まで住んでいる人に出ていって下さいというわけにもならないと思いますから、その辺のことも含めて、お願いしたいと思いますね。

〈委員〉今の話に関連しまして認められないものに社宅というものがあるのですが。

〈事務局〉社宅につきましては、会社が所有した上でその従業員に住んでもらうというイメージのもので、仮に従業員さんが住むとなると、所有者から直接その従業員さんが借りて済むということであれば可能ですけれど、事業所や会社が借りてということになりますと、その部分は今の空家の活用範囲ではなくなるということになります。

〈委員〉空家の活用にはなりますよね。

〈事務局〉会社事業所が持つということはそれが一体何になるかという部分がなかなか難しく、社宅ではなく、違う用途に変わってしまう場合もあるので、なかなか判断が難しいところはあります。

〈委員〉この条例は、現状の都市計画法をあまりさわらずにやろうということですね。賃貸に対する要件として、原則、増改築は余り行わない。形、規模を変えないというようなことであれば、それこそ社宅にしてその規模の中に何人かがシェアハウスとして住むということは、今の時代、普通かなとも思いますが、都市計画法の現況フレームをあんまり崩したくないんだというのが先にあるのでしたらそれも支障がないかなと思うのですが。市の取扱いに関して柔軟に考えてもらえるのでしたら、住居に関して、住むだけなら割と害のない話ではないかなと。この規模でと思いますがその辺はどんなお考えですか。

〈事務局〉この条例をつくるときにもかなり悩みました。いろんなケースが考えられると思うのです。空家を利用してこうしたいああしたいというのは、だから、あまり縛り過ぎても対応できませんし、空家活用だと言いましても何もかもOKにしてしまいましたら、自治会にも迷惑をかけますし、混乱を招きます。その辺の線引きですね。民泊に関する法律も今議論されているみたいですが、都市部の住宅地では民泊が問題化されているという現実もありますので、国の動きも見ながら、この問題は考えていかなければならないのかなと思っています。たちまちは今想定しているのが住む人、あるいは住みながらちょっとした何かをしたい人、そういった方々を拾うことができれば良いのかなというふうに思っております。条例は5行ほどのことですので、あとは、取扱いをどのようにしていくかというのは、状況を見ながら考え方も変えていかなければならないのかな、と思っています。

〈委員〉基本、先ほどの議案もそうなのですが、この時代は規制緩和が基本だと思います。多様な価値感を持った人たちが増えてきた時代ですから、どちらかというところと一定の思いで縛っていくのではなく、多様な価値観、ライフスタイルを持った人たちのアイデアで今まで手がつけられなかったことを活用していくという可能性の方に比重を持っていく良いのではないかなと思うと、先に条例等で縛っていくのではなくて、少しずつ緩めていく方のスタンスが良いのではないかなと思うのですがいかがでしょうか。

〈委員〉自治会活動に各自治会がいろんな規約を設けていると思うのです。社宅など会社が借り上げてくると各個人が自治会活動に協力しないという人がいる。自治会費を払わない人がいる。今まで決められていたことが、そういう人が入ってくることによって変わってくる。そのために条

例にも明記しているとおおり、参加協力すると書いてあるわけですが、どこまで協力するとどこまで参加するとか、今までやってきたものが狂ってくるということがやっぱりなかなか大変と思うのです。空家ですから、タヌキやキツネの棲家になっている場合もあるので、ある程度は縛っていただかないと、あとでそこで生活する人が困るのではないかというのが私の意見です。

〈委員〉賃貸に対する要件のところ、今委員がおっしゃられた自治会活動に参加協力することというのは結構強力な要件というか、強い要件だと思うのですね。だから社宅にしたいと思っても、その中に入られる個々の社員さんが自治会に入られるとは限らないし、社宅であっても個々の入居される社員さんに、要件をつけることによってOKではないかなという考えもあるのではないかな。規模にもよるかもしれませんが、何百人も入られることはまず考えられないので、もともとの基準、既存の住宅ということは、そんなに大きな社宅っていうことはまず想定できないと思うのですね。市街化調整区域で社宅っていうのは規模が限られていると思うので、そこに住まわれる社員さんが個々に協力するというのであれば、別に構わないのではないかなと。要件の絞り方の表現を変えたりとか、できるものでできないもので、はっきり羅列するのじゃなくって、ちょっとふわっとした方がいいのではないかと思います。

〈会長〉この要件による自治会活動に参加協力することっていうのは、担保と言うと大袈裟ですが、どういう形で得るのですか。

〈事務局〉用途を変えたりする場合、当然申請が必要になってきますが、その申請の段階で自治会の方に空家を利用することに対する説明をきちんとされたかどうかというものを書面で確認しようと考えております。

〈会長〉ただそれだけだと、例えば社宅みたいに説明しました。だけど社員さんは全然自治会活動に参加もせずねぐらみたいになってしまうっていう、そういう危険性もなきにしもあるかと思うのですけれど、例えば賃貸借契約書に、入居者は自治会活動に参加協力することっていう1文を必ず入れるとかですね、そんなやり方で少し縛りと言うとあれですが、やり方もあるかと思うんでその辺の工夫の余地というのはないですか。

〈事務局〉賃貸借契約の内容までは考えてないわけですが、その辺については賃貸の契約条件の一つに組み入れてもいいのかなと思っております。

〈会長〉時間が大幅に過ぎているので、そろそろ終わりたいと思うのですが、利用用途ですよ、ガソリンスタンド、社宅をどうだっていう話いろいろありましたけど、一つ大事なことは空家を何とか活用しよう、資源です。それを活用しようということ、それを活用することによって地域コミュニティを少しでも維持しようとその二つがあるかと思うのですけど、そのことが中心市街地の足を引っ張ることにならないようにという部分もあるのですけれど、私が思ったのはやっぱり地元が合意するっていうことが大前提かなというふうに思うのですね。空家を利用するのは何でもいいよっていうことではなくて、あくまで地元もOKですよ。ぜひやってくださいという、そういう大前提で空家を利用するというふうなことにしないといういろいろな問題が起こると思うのですけれど、そのようなことを意見としてつけたらどうかというふうに思うのです。意見のある方はいかがでしょうか。

〈委員〉空家バンクという形の中で借り貸しをしようということですので、当然その段階で、計画書というのか、個人から私はこうしたいという思いの計画かなんかがあると思うのです。そういうものをきちっと付けて、そして相手、貸す人も、自治会も納得されたの中でその辺の解決はあ

る程度できるのではないかと、もっと細かいことがあるのかもわかりませんが、やっぱり1番は、私はこういうふうにしたいからここを貸してほしいということがあると思うので、その辺の計画をまず見るということの判断が必要じゃないかなと思います。

〈委員〉空家にしているっていう状況は、おそらくその方々の持ち主の息子さん娘さんが出て行って実家だけ残しておきたいというのが多いと思うんですね。最初は、このプロセスに則って賃貸契約で多少の収入を得るということでもいいと思うのですが、その後どうなっているのかっていうのは、ほとんどその人たちはわからないというか、興味がなくなってくると思うんですね。したがって、ある程度罰則というか、おかしなことをしたら市が関与できるようなこともあるのかなと思うのです。今おっしゃったのは事前にちゃんと計画書をつくって周辺自治会の合意を取るということと、個々の契約なので、契約されれば関与できないと思うのですが、市が何か関与できるような是正措置をすとか、勧告をすとか何かそういうことも必要かなと思いました。

〈委員〉ここに自治会の意思が絡むと思うのですが。

〈事務局〉自治会長を通じて調査をされて、それを自治会長が報告されたというケースです。所有者が当然おられるわけですから、自治会が貸す貸せないという判断はできない。それはあくまでも所有者との話し合いであり、そこまでは、自治会も関与できないとは思っています。

〈委員〉恐らく細則を決めても意味がないと思うのですよ。所有者が変わる可能性もありますし、借主がおられるまま変わってしまう等、第三者が出てきた場合どうなるかとかね。例を挙げ始めると切りがないので。とりあえずは地域を活性化させるためにはいろいろな可能性は試していった方が良く思うのです。ただ、そもそも原点に戻ってコンパクトシティとは何かということですよ。極端に言えばどっかに集約するということは、どこかはその逆になっていくわけですよ。この計画、都市計画で地域を活性化させるためには、いろいろな可能性を模索することもあり、どの辺で整合性があるかという問題もありますし、そこら辺をきっちり。多極型のコンパクトシティは、上手く表現されたなという感じですけど、やっぱりコンパクトシティなので、全ての地域が今のまま、元気になっていく過程は恐らく、これはあきらめているわけですからね。コンパクトシティと言っている以上は、これを読んでいまして病院とか教育とか、医療、福祉の施設については、足りなければ補い合おうと言っているのですよね。ということは福祉施設も医療施設も教育施設もない拠点は無いですよと言っているわけですね。そういった中で、高齢者の方は、近くに商業施設がないと不便でしょうけども、もうそもそも不便になることを前提にそれでもどうして暮らしていくことを考えていかないとですね、もうだめだ思うのですけれど。元へ戻りますけれども、最初に申し上げましたけれどやっぱり交通だと思うのです。交通ネットワークをしっかりとしていかないとだめなんじゃないかなという感じがします。この議題に戻りますと、せっかく緩和なのか、可能性をやっぱり追求しようと言われておられるので、私は余り細則云々ではなく、原案通りに、これについては進められたらと思います。けれども、やっぱり都市計画の根本を、計画を立てる以上はやっぱり制約をかけて、一つの方向に進んでいこうということですよ。そこはそこなりになにかしらの犠牲が出てくるのではないかという覚悟を持っていないとですね、きれい事ばかりじゃ済まないのではないかなと思っています。一応は原案賛成です。

〈委員〉今回の提案ですけども、これは開発許可の基準に関する条例を超えるような案件なのかどうかということが一つわからなかったことですね。そして、今まで空家バンクを運用されてい

る中でこのような要望があったということなのですが、本当に用途を変えて利用したいという要望がたくさんあるのかなってというのがちょっと疑問なのです。というのは、増改築をしない中でそのような用途変更というのは、実際可能かどうか、一定の範囲は可能かもしれないですけども住居を店舗に変えるとかいうことはほとんど不可能じゃないかなと思うので、実現性というのですかね。そのあたり踏まえると、市の考えというのはどうなのかなと疑問がわくので、ご説明いただけるとありがたいなと思います。空家ということですから、朽ちてどちらかといったら周りの方もつぶしてほしいと思っておられる方がほとんどではないかなと思うのです。そしたらあえて用途を変えるとかじゃなくて、新たに建物建てるときの審査をしたらいいだけの話であって、そのあたりの整理させていただけないでしょうか。

〈事務局〉古い数字ですけど、東近江市には空家が約1,000件ございまして、その内調整区域には約400件です。昨年12月の段階で空家に関する相談件数が約100件、調整区域とか市街化区域とかの区別はわかりませんが、そのうち4割が賃貸希望です。要は貸したい、借りたいという状況です。ですから、かなり賃貸の希望はあるということです。それとそのうちの半分が店舗とかなどの用途変更、店舗で活用したいというような、相談案件が約半分というようなことを聞いています。空家の賃貸化につきましては、今の法律を読んでいる限りでは、市街化調整区域では、自己用ということで限定されていますので、条例改正をして、条例に賃貸化を明文化することによって制度を運用していこうということです。

〈委員〉今お聞きしますと1,000件の相談の中で20件程度が用途を変えてできないかということですが、言ってみれば2%程度の案件だということです。これを先走ってここまで一気に進めなければならないのかなというのがわからないので、市としてはここをどのように変えていきたいというのか、もう1度説明をお願いしたい。

〈事務局〉1,000件というのは特定空家も含めての数字ですので、活用できるあるいは修繕すれば活用できるというのは300件ほどです。都市計画の窓口にも、空家を借りて何々したいという相談もかなりあります。先ほども言いましたように、賃貸はだめですよと言っていたものを条例化して認めていこうということで、需要があると考えております。県内では、例がございませんが、福岡県、高知市等々については、既に条例の方で位置付けているという例もあります。

〈会長〉私もどうしたものかと思っているのですけれど、空家バンク制度は今あるのですか。企画でやっているのですか。そこが窓口になって、マッチングみたいなことをしているのですか。

〈事務局〉はい。自治会との関係も企画が窓口だと思います。

〈会長〉ここに上がっているような動きは空家バンクを通して、流通するだろうという前提で考えていいということですかね。

〈事務局〉はい。

〈会長〉大前提は地元が合意するっていう、地元がOKですってことは、空家バンクである程度フォローできるという理解でいいのですかね。もしも意見をつけるとしたら空家バンク等を通じて地元の合意を十分踏まえて、空家の活用を図ってください。というようなことを意見として付けることになるかと思えます。それ以外に何かあれば意見を出していただければと思います。今あった意見、特に地域や地元との関係を十分に配慮するというのを、書き方は事務局で検討していただいて、最後に会長に一任させてもらうということによろしいですね。

〈委員〉異議なし。

審議終了

審議結果 意見を付して答申する。意見については会長に一任。

閉 会 17:00

〈理事〉閉会あいさつ